

Nieuwsbrief februari/maart 2026

Beste leden van de HBV en Bewonerscommissies,

Op 1 januari van dit jaar zijn Woonwaard en Woonstichting Langedijk een fusie aangegaan. De huurdersorganisaties staan positief tegenover deze fusie. Zowel de Huurdersraad van WSL als de Huurdersbelangenvereniging van Woonwaard stemden eerder al in.

Ook de ondernemingsraden van beide organisaties gaven positief advies en de zienswijzen van de gemeenten Dijk en Waard en Alkmaar waren positief. Met de goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is nu ook de laatste formele stap gezet.

**De HBV heeft voornemens om in maart 2026 een nieuwe voorzitter voor te dragen.
Wij dragen José van der Vliet voor en Bob Houtkooper wordt dan vicevoorzitter.**

**Heeft u een andere kandidaat om voor te dragen laat het ons dan voor 11 maart a.s.
weten via de email.**

Van de Woonbond

Akkoord Woonbond en Aedes | Huren en geld

De Woonbond en de vereniging van woningcorporaties Aedes maakten afspraken over de jaarlijkse huurverhoging van sociale huurwoningen. Nadat de achterban van Aedes akkoord ging met de afspraken heeft donderdag 20 november 2025 ook de verenigingsraad van de Woonbond ingestemd.

Reactie op wetsvoorstel

Het huurakkoord tussen Woonbond en Aedes is een reactie op een wetsvoorstel van woonminister Mona Keijzer. In dat wetsvoorstel staat dat de regels van de jaarlijkse huurverhoging anders zullen worden. Het plan is om deze huurverhoging te baseren op de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaar. Daarmee voorkom je dat de huurverhoging in een jaar van hoge inflatie veel hoger uitpakt dan in een jaar met lage inflatie. Aedes en Woonbond steunen het plan om naar het gemiddelde van de afgelopen drie jaar te kijken, maar ze willen wel dat het wetsvoorstel nog wordt aangepast. Welke aanpassingen willen Aedes en de Woonbond?

- Maximum van 4% huursomstijging. Als garantie dat de huur door de jaren heen betaalbaar blijft willen de Woonbond en Aedes voor de huurders de huursomstijging in geen enkel jaar hoger laten worden dan 4%.

Is de gemiddelde inflatie van de afgelopen drie jaar meer dan 4%. Dan moet het Rijk met een compensatie komen voor verhuurders, omdat dan niet de gehele inflatie doorberekend mag worden aan huurders.

- Huur van duurzame woning iets omhoog. Aedes en de Woonbond stellen verder voor om de huur van woningen met energielabel A met 10 euro per maand te verhogen. Die hogere huur geldt alleen bij een bewonerswissel. Huurders van duurzame woningen hebben lagere energiekosten. Tegelijkertijd helpt de mogelijkheid om iets hogere huur te vragen bij het verduurzamen van extra woningen.

Moet de winstbelasting voor woningcorporatie verdwijnen?

Wat de Woonbond en Aedes betreft wel. Het huurakkoord tussen deze partijen is een moeizaam bereikt compromis. Er moeten veel nieuwe sociale huurwoningen gebouwd worden, maar ook voor zittende huurders moeten de huren betaalbaar blijven.

Woningcorporaties betalen veel winstbelasting en krijgen geen subsidie voor nieuwbouw van sociale huur.

Daarom knellen de financiële kaders

De Woonbond en Aedes vinden dat geld dat door sociale huurders is opgebracht ten goede moet komen aan de volkshuisvesting en niet in de staatskas thuishoort.

Met het huurakkoord zijn huurders en corporaties tot het uiterste gegaan, nu is het aan de politiek om ook te investeren in goede volkshuisvesting.

Wanneer gaat het huurakkoord in?

Voorlopig nog niet De volgende stap is dat de Woonbond en Aedes overleggen met het Rijk, om de afspraken uit hun huurakkoord in het wetsvoorstel te krijgen.

Daarna moeten de Tweede Kamer en de Eerste kamer het wetsvoorstel nog goedkeuren. Pas daarna is er een nieuwe systematiek voor de jaarlijkse huurverhoging.

Is er straks nog lokaal overleg over huurverhogingen nodig?

Jazeker. Het akkoord van de Woonbond en Aedes gaat over het maximum voor de jaarlijkse huurverhoging. Verhuurders zijn nooit verplicht om het wettelijke maximum te vragen. Zij mogen ook voor een lagere huurverhoging kiezen. Over de keuze van de verhuurder is nog steeds overleg nodig, zoals in de Overlegwet is bepaald.

Het is belangrijk dat huurdersorganisaties advies geven over de huurverhoging die de verhuurder voorstelt.

Woningrenovatie verbetert ook gezondheid

Verduurzamen van woningen heeft groot effect voor mensen die in energiearmoede leven. Niet alleen voor hun energierekening, maar ook voor hun gezondheid. Dat blijkt uit nieuw onderzoek van TNO.

Energiearmoede komt het meest voor bij huurders. En deze groep groeit: steeds meer huurders hebben moeite om de energierekening te betalen. Om huurders in energiearmoede blijvend te helpen moeten woningen verduurzaamd worden, concludeert TNO na onderzoek. Daardoor gaat de energierekening flink omlaag en de gezondheid van de bewoners kan verbeteren. In sommige gevallen dalen ook de zorgkosten.

Nieuws over de formatie

Zeno Winkels, directeur Woonbond: In het tussentijds formatiestuk dat D66 en CDA presenteerden staat niets over het afbouwen van de belastingdruk op woningcorporaties en beleggers op de woningmarkt. Dat baart de Woonbond zorgen.

Met name van woningcorporaties wordt veel nieuwbouw verwacht. Maar het is onbetaalbaar en onrechtvaardig om dit alleen te laten betalen door zittende sociale huurders via steeds hogere huren.

Het komende kabinet moet zorgen dat huren betaalbaar worden en zorgen voor voldoende investeringen in nieuwbouw. Daarvoor moet er ingrijpender gekeken worden naar fiscale maatregelen.

Wat verandert er in 2026?

De Woonbond heeft de belangrijkste wijzigingen op een rijtje gezet:

Huurtoeslag

Per januari 2026 gaat de gewijzigde Wet op de huurtoeslag in. Daarmee verandert er veel in de huurtoeslag. Meer mensen krijgen recht op toeslag, maar wie al toeslag kreeg en in een appartement woont gaat er vaak op achteruit.

Huurders met een laag inkomen en een huurprijs boven de sociale huurgrens van euro 932,93 kunnen vanaf 2026 huurtoeslag krijgen. In 2025 kon dit nog niet.

De “subsidiabele servicekosten” vervallen. Voor huurders van een appartement die specifiek deze servicekosten hebben betekent dit dat zij minder toeslag krijgen.

- Jongeren met een huurprijs boven de “kwaliteitskortingsgrens” hebben voortaan ook recht op toeslag. In 2025 was dat nog niet zo. Wel wordt in dat geval de huurtoeslag berekend alsof ze een huur van euro 498,20 betalen. Vanaf 21 jaar krijgen jongeren volledig recht op huurtoeslag. Ook dat is nieuw in 2026, voorheen was dit pas vanaf 23 jaar het geval.
- De “basishuur” (het deel van de huur dat elke huurtoeslagontvanger volledig zelf betaalt) gaat omlaag met € 7,58. Dat betekent dat de huurtoeslag omhooggaat met dat bedrag.

Huurverhoging sociale huur

- Sociale huurders met een bescheiden inkomen krijgen in juli 2026 te maken met een huurverhoging die kan oplopen tot 4,1%.
- Bij sociale huurders met een hoger inkomen is er een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk van 50 of 100 euro. Die komt dan in plaats van de huurverhoging van 4,1%.

Wet modernisering servicekosten

Op 1 juli 2026 gaat de Wet modernisering servicekosten in.

Die wet moet voorkomen dat verhuurders onterechte servicekosten doorberekenen aan hun huurders.

Wet collectieve warmte

Voor huurders met een woning die op een warmtenet is aangesloten wordt ook de nieuwe wet collectieve warmte belangrijk. Door deze wet komen er in 2026 nieuwe regels voor de prijs van warmte.

Van Woonwaard

Maatschappelijke visitatie periode 2021- 2025

Deze visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de Raad van Commissarissen (RVC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de maatschappelijke prestaties van een woningcorporatie.

Betaalbaarheid

Di hebben we gedefinieerd als percentages van onze woningvoorraad onder verschillende huurprijsgrenzen. Zo houden we een gevarieerd aanbod van woningen voor verschillende portemonnees. Daarom hebben we in 2024 ons streefhuurbeleid herijkt op basis van de definitie van betaalbaarheid.

Beschikbaarheid

Afgelopen vier jaar hebben we 523 woningen gebouwd. Samen met Woonstichting Langedijk en de gemeente Dijk en Waard hebben we binnen één jaar 79 woningen gerealiseerd.

We hebben geleerd van het project in Oostwijk. Het voornemen was om sloop-nieuw- toe te passen, maar we hebben dit project onvoldoende samen met de huurders gedaan. Tegelijkertijd blijft het een dilemma hoe we in (sloop)nieuwbouwprojecten de stem van woningzoekenden een plek geven. We willen hier beter handen en voeten aan geven.

Specifiek voor de gemeente Alkmaar willen we, in samenspraak met de gemeente, huurdersvereniging, collega corporaties en andere belangrijke partners komen tot een gezamenlijke visie op de stad en de verschillende gebieden, zodat we de aantallen nieuw te bouwen woningen uit de Woondeal kunnen vertalen naar concrete bouwlocaties. De HBV kreeg meer mogelijkheden en ondersteuning om huurdersbelangen stevig te vertegenwoordigen, onder andere door professionalisering en scholing.

Naast de formele rol van de HBV legde Woonwaard de nadruk op bredere betrokkenheid van huurders. De stap van raadplegen naar samenwerken kwam duidelijker naar voren in de laatste jaren. Huurders werden steeds meer betrokken bij de uitvoering van plannen, bijvoorbeeld via bewonerscommissies die meedenken en meebeslissen over complex-gewijze verduurzaming of herinrichting van de woonomgeving. De visitatiecommissie heeft aan Woonwaard de volgende aanbevelingen meegegeven:

- Investeer structureel in klantinzicht en maak het leren kennen van huurders een vanzelfsprekend en verplicht onderdeel voor medewerkers op alle niveaus in de organisatie.

- Zet de afdeling Wonen en Wijken duidelijker centraal in de organisatie en verschuif de focus van “stenen” naar de vraag wie bepaalt en organiseert wat er in de wijk nodig is. Een inspirerend voorbeeld hiervan is de klantgerichte aanpak van Woonstichting Langedijk, waarbij de behoeften van bewoners en de wijk als vertrekpunt dienen.

Opmerkingen van huurders

Veel huurders voelen zich serieus genomen, zeker waar zij vertegenwoordigd worden via bewonerscommissies of de HBV. De formele overlegstructuren zijn op orde, en huurdersorganisaties voelen zich gehoord bij beleidsvorming en prestatie- afspraken. Huurders hechten aan een leefomgeving die schoon, heel en veilig is. Ze vinden het belangrijk dat overlast snel wordt opgepakt en dat iedereen in de wijk verantwoordelijkheid neemt.

Tegelijkertijd ervaren ze dat dit niet altijd vanzelf gaat: sommige bewoners zijn moeilijk aanspreekbaar, of trekken zich terug. In die context wordt het werk van jongerenwerkers, sleutelfiguren en sociale partners van Woonwaard als waardevol genoemd.

Ook geven huurders aan dat zij soms te laat of onvoldoende betrokken worden bij besluiten die hun woonomgeving raken. Er is behoefte aan meer inspraak vooraf, zodat zij hun zorgen en ideeën kunnen inbrengen voordat er besluiten vallen.

Betrokkenheid moet volgens hen niet alleen formeel geregeld zijn, maar ook voelbaar in de dagelijkse praktijk.

Tot slot zien huurders dat Woonwaard in de afgelopen jaren zichtbaarder is geworden en beter luistert dan voorheen. Zij waarderen het dat de corporatie weer actiever aanwezig is in de wijken die eerder minder aandacht kregen. Tegelijkertijd vragen zij om structurele voortzetting van de aandacht, en om het gesprek te blijven voeren, ook buiten crisismomenten of projectaanleidingen om.

Opmerking: de HBV is tevreden met de huidige samenwerking met Woonwaard en benadrukt het belang om te blijven investeren in het contact met huurders.

Met vriendelijke groet,

HBV Noord-Kennemerland
Postbus 8053
1802 KB Alkmaar

Website: www.hbv-noordkennemerland.nl

Email: hbv-nk@hetnet.nl